خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون

زكريا سرايش
أستاذ مساعد- كلية الحقوق
جامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية

مقدمـــــة

حائز العقار هو كل شخص اكتسب ملكية العقار المثقل بالرهن دون أن تكون له مسؤولية شخصية عن الدين الذي يضمنه الرهن،ومثال الحائز مشتري العقار المرهون أو الموهوب له....الخ،ولأن الرهن الرسمي حق عيني تبعي فإنه يمنح سلطة التتبع للدائن شأنه في ذلك شأن جميع التأمينات العينية،أو بمعنى أدق أحقية التنفيذ على العقار المرهون تحت أي يد يكون،ونحو ذلك فإن الحائز قد يكون عرضة للتنفيذ عليه،إذا ما حل أجل الدين وتخلف المدين عن الوفاء،وهنا وجب البحث عن الوضعية القانونية للحائز،أي الحقوق والخيارات التي يكفلها المشرع له، خصوصا وان مركز الحائز على الصعيد النظري يثير الجدل،فهو من جهة ليس مسؤولا عن الدين إلى جانب المدين، ومن جهة أخرى فقد انتقلت إليه ملكية العقار المرهون مع علمه بوجود الرهن،لذلك فإنه من الإجحاف أن ينفذ عليه الدائن وهو لا يختلف في شيء عن الراهن،وهنا تبرز أهمية موضوعنا وهي البحث عن إجابة للإشكالية التي يمكن صياغتها على النحو الآتي:

ماهي حقوق حائز العقار المرهون والوسائل التي يمكن ان يلجأ إليها لتجنب التنفيذ على العقار المرهون وفقا للقانون المدني الجزائري؟

ولغاية الوصول إلى إجابة على الإشكالية نقسم دراستنا للموضوع الى ما يلي:

المبحث الأول:وسائل الحائز لتجنب التنفيذ على العقار المرهون

المطلب الأول:قضاء الديون

المطلب الثاني:تطهير العقار

المطلب الثالث:التخلية

المبحث الثاني:تحمل الحائز لإجراءات نزع الملكية

المطلب الأول:دفوع الحائز في مواجهة الدائن

المطلب الثاني:نتائج نزع الملكية

المبحث الأول: وسائل الحائز لتجنب التنفيذ على العقار المرهون

إذا كان الحائز حريصا على بقاء ملكيته للعقار المرهون، فإنه يستطيع أن يطلب تطهير العقار، بأن يدفع قيمته للدائنين المرتهنين، في مقابل زوال الرهن عن العقار، ويستطيع الحائز أن يطلب التطهير من وقت تسجيل سنده وبالتالي فهو ليس ملزما بالانتظار إلى وقت حلول أجل الديون[1]، كما يستطيع الحائز أن يتفادى تنفيذ الدائن المرتهن عن طريق قضاء دين هذا الأخير عند حلول أجله، فإذا عجز الحائز عن التطهير وقضاء الديون، فإنه يستطيع أن يقوم بالتخلية بأن يتنازل عن الحيازة المادية للعقار المرهون لكي تكون في حيازة شخص آخر قد يكون حارسا قضائيا، حيث تباشر إجراءات التنفيذ في مواجهة هذا الحارس، والغاية من ذلك هي الحفاظ على سمعة الحائز بعدم ذكره في إجراءات التنفيذ.

المطلب الأول: قضاء الديون

يجوز للحائز أن يقضي الديون المقيدة على العقار المرهون[2]، وعادة ما يلجأ الحائز إلى هذا الخيار في الحالة التي تكون فيها قيمة الديون أقل من قيمة العقار المرهون، أما إذا كان العكس فإنه عادة ما يلجأ الحائز إلى التطهير، وإذا قام الحائز بقضاء الديون فإنه يحق له الرجوع على المدين بموجب دعوى شخصية تأسس على قواعد الإثراء بلا سبب، كما يحق للحائز أن يحل محل الدائن الذي استوفى حقه بما في ذلك التأمينات التي كانت مقررة لمصلحة الدائن، باستثناء تلك التي قدمها شخص غير المدين، بالإضافة إلى هذا فإن الحائز يجوز له الرجوع على المالك السابق للعقار المرهون(المادة 912ق.مدني).

المطلب الثاني: تطهير العقار

قسمنا وسيلة التطهير إلى ثلاثة فروع كما يلي

الفرع الأول: المقصود بالتطهير

يقصد بالتطهير أن يعرض الحائز على الدائنين المرتهنين(سواء كانوا دائنين مرتهنين رهنا رسميا أو حيازيا أو لهم حقوق تخصيص أو امتيازات خاصة على العقار) أن يعطيهم قيمة العقار المرهون، في مقابل زوال جميع الرهون عن العقار، بحيث يصبح العقار مطهرا من كل قيد[3].

والحائز يستطيع طلب التطهير، من وقت تسجيل سنده، دون أن ينتظر إلى حين توجيه الدائن التنبيه بالوفاء أو الإنذار إلى الحائز، ويبقى للحائز حق طلب التطهير إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع(المادة 915ق.مدني).

الفرع الثاني: إجراءات التطهير

تتمثل إجراءات التطهير، في ضرورة توجيه الحائز لعرض بموجب إعلان رسمي إلى جميع الدائنين، ويوجه العرض إلى المواطن المختارة التي حددها الدائنون في قيد الرهن، ويتضمن العرض حسب نص المادة 916ما يلي:

1- خلاصة سند الملكية(سند الحائز).

2- تاريخ تسجيل سند الملكية ورقم التسجيل.

3- المبلغ الذي يقدره الحائز للعقار.

4- قائمة بالحقوق المقيدة على العقار إلى غاية تسجيل سند الحائز.

الفرع الثالث :نتائج طلب التطهير

تختلف نتائج طلب التطهير بحسب قبول عرض الحائز أو رفض العرض فإذا تم قبول عرض الحائز، فإن العقار يتطهر من الرهن، أما إذا تم رفض عرض الحائز من قبل الدائنين المرتهنين فإن العقار يتم بيعه بالمزاد العلني وسنتناول الحالتين فيما يلي:

الحالة الأولى: حالة قبول عرض الحائز

إذا وجه الحائز الإعلان الرسمي للدائنين المرتهنين وفق الشروط السابقة، فإنه يتعيّن على هؤلاء الدائنين أن يردوا على هذا العرض، وذلك في مدة ثلاثون يوما من تاريخ آخر إعلان رسمي، ويضاف إلى هذه المدة أجل المسافة، ويجب أن لا يزيد أجل المسافة عن ثلاثين يوما، ويكون قبول العرض إما صريحا أو ضمنيا بأن تنتهي المدة السابقة دون أن يعترض أحد الدائنين(الاعتراض يكون عن طريق طلب أحد الدائنين بيع العقار)، فإذا قبل الدائنون عرض الحائز أصبح هذا الأخير ملزما بدفع المبلغ الذي قوم به العقار، ويتم الدفع إما للدائنين وإما عن طريق إيداعه في الخزينة العمومية، فإذا تم الأمر على هذا النحو فإن العقار يتطهر من جميع الرهون(المادة 927ق. مدني).

الحالة الثانية: رفض عرض الحائز وبيع العقار بالمزاد العلني

يتحقق رفض عرض الحائز، بعدم موافقة أحد الدائنين المرتهنين على العرض، ويكون الرفض في صورة طلب الدائن بيع العقار المراد تطهيره[4]، ويكون الطلب في شكل إعلان رسمي يوجه إلى الحائز وإلى المالك السابق للعقار المرهون، وذلك في مدة ثلاثون يوما مضافا إليها أجل المسافة، ويبدأ حسابها من تاريخ آخر إعلان رسمي(هي نفس المدة السابقة)، ولقد أوجب القانون على الدائن المرتهن طالب البيع أن يودع الخزينة العمومية

مبلغا يكفي لتغطية مصروفات البيع بالمزاد العلني، وذلك للتأكد من مدى جديته في بيع العقار، كما أن الكفيل يحق له أيضا طلب بيع العقار المراد تطهيره وفق الإجراءات المتقدمة (المادة 918- 919 قانون مدني).

بيع العقار عقب رفض عرض الحائز

إذا رفض أحد الدائنين المرتهنين أو أحد الكفلاء لحق مقيد عرض الحائز بأن طلبوا بيع العقار المراد تطهيره، ففي هذه الحالة تباشر الإجراءات الخاصة بالبيوع الجبرية، وأجاز القانون لكل شخص أن يدخل المزاد باستثناء الراهن والمدين، ونتيجة هذا أنه يمكن للحائز نفسه أن يدخل المزاد، كما يمكن للدائن سواء كان مرتهنا أو عاديا أن يدخل المزاد، بالإضافة إلى إمكانية دخول أي شخص أجنبي المزاد، وقد ينتج عن المزاد رسوه على شخص أجنبي كما قد يرسوا على الحائز وسنتعرض للحالتين فيما يلي:

الحالة الأولى: رسو المزاد على الحائز

يرسوا المزاد على الحائز في حالتين كما يأتي:

1- إذا لم يقدم المزايدون عطاء يفوق المبلغ الذي قوم به الحائز العقار، ففي هذه الحالة يرسوا المزاد على الحائز وتستقر ملكيته للعقار، مع تطهيره من جميع الرهون لكن شرط أن يدفع الحائز المبلغ الذي قوم به العقار إلى الدائنين أو يودعه الخزينة العامة.

2- إذا قدم أحد المزايدين عطاء يفوق المبلغ الذي قوم به الحائز العقار، ثم بعد ذلك قدم الحائز عطاء أكبر فرسى عليه المزاد، ففي هذه الحالة أيضا يرسوا المزاد على الحائز، إذا قام بدفع المبلغ الذي قوم به العقار مضافا إليه الزيادة المترتبة عن المزايدة، وبذلك يتطهر العقار من جميع الرهون، ويجب على الحائز أن يدفع المبلغ الذي رسى به المزاد إلى الدائنين أو يودعه الخزينة العامة[5].

الحالة الثانية: رسو المزاد على غير الحائز

إذا رسى المزاد على غير الحائز، سواء رسى على شخص أجنبي أو على دائن مرتهن أو عادي، فإن الملكية تنتقل إلى هذا الشخص ويصبح العقار المرهون مطهرا من كل قيد، ويجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع إلى الحائز نفقات سند ملكيته، وكذلك نفقات تسجيل هذا السند بالإضافة إلى نفقات إجراءات التطهير.

- إذا قدم أحد المزايدين عطاء يفوق المبلغ الذي قوم به الحائز العقار، ثم بعد ذلك قدم الحائز

عطاء أكبر فرسى عليه المزاد، ففي هذه الحالة أيضا يرسوا المزاد على الحائز، إذا قام بدفع المبلغ الذي قوم به العقار مضافا إليه الزيادة المترتبة عن المزايدة، وبذلك يتطهر العقار من جميع الرهون، ويجب على الحائز أن يدفع المبلغ الذي رسى به المزاد إلى الدائنين أو يودعه الخزينة العامة.

الحالة الثانية: رسو المزاد على غير الحائز

إذا رسى المزاد على غير الحائز، سواء رسى على شخص أجنبي أو على دائن مرتهن أو عادي، فإن الملكية تنتقل إلى هذا الشخص ويصبح العقار المرهون مطهرا من كل قيد، ويجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع إلى الحائز نفقات سند ملكيته، وكذلك نفقات تسجيل هذا السند بالإضافة إلى نفقات إجراءات التطهير.

المطلب الثالث: تخلية العقار

نتناول هذه الوسيلة خلال الفروع الآتية

الفرع الأول: المقصود بالتخلية

يقصد بالتخلية أن يقوم حائز العقار المرهون، بالتخلي عن الحيازة المادية للعقار المرهون بحيث تنتقل الحيازة إلى حارس قضائي، فتباشر إجراءات التنفيذ في مواجهة هذا الأخير، والغاية من التخلية هي المحافظة على سمعة الحائز، ذلك أن إجراءات التنفيذ وما تتضمنه من إعلانات، ستؤدي إلى ذكر اسم الحائز خلالها، وهو الأمر الذي سيضر بسمعته فيشتهر بالإعسار[(6)].

الفرع الثاني:ميعاد طلب التخلية

يمكن للحائز أو الكفيل العيني أن يطلب التخلية، من وقت إنذار الدائن له بالدفع أو التخلية وذلك إلى غاية وقت المزاد.

الفرع الثالث :إجراءات التخلية

تكون التخلية عن طريق تقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتاب المحكمة المختصة، ويجب على الحائز أن يعلن هذا التقرير(في مدة خمسة أيام من وقت التقرير بها) إلى الدائن.

المبحث الثاني :تحمل الحائز لإجراءات نزع الملكية

إذا لم يستطع الحائز تطهير العقار أو قضاء الديون، أو لم يقم بالتخلية، فإنه لا يبقى أمامه سوى تحمل إجراءات نزع الملكية، وتكون هذه الإجراءات وفقا لما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بعد قيام الدائن المرتهن بالتنبيه على المدين بالوفاء،

وإنذار الحائز بالدفع أو التخلية.

ولقد أعطى المشرع للحائز إمكانية التمسك بجملة من الدفوع، قد تكون مستمدة من عقد الرهن في حد ذاته، كما قد تكون مستمدة من الدين المضمون بالرهن.

المطلب الأول :دفوع الحائز لمواجهة التنفيذ على العقار

نتناول هذه الدفوع بشرح مختصر و ذلك خلال الفرعين أدناه

الفرع الأول: الدفوع المستمدة من عقد الرهن

يمكن للحائز أن يتمسك ببطلان عقد الرهن في مواجهة الدائن المرتهن، إذا كان ركن الشكل غير متوفر، أو كان الراهن وقت إبرامه عقد الرهن غير متمتع بأهلية التبرع، كأن يكون سنه أقل من 19سنة(في حالة الكفيل العيني)...إلخ، كما يستطيع الحائز أن يتمسك بعدم نفاذ الرهن في مواجهته سواء بسبب عدم قيد الدائن المرتهن لعقد الرهن، أو بسبب كون القيد قد تم في مرحلة لاحقة لتسجيل سند الحائز، بحيث لا يكون نافذا في حق هذا الأخير كما تقدم ذكر ذلك.

الفرع الثاني: الدفوع المستمدة من الدين المضمون بالرهن

يستطيع الحائز أن يتمسك بجميع الدفوع التي كان بإمكان المدين أن يتمسك بها في مواجهة الدائن المرتهن، مثل التمسك بقابلية التزام المدين للإبطال أو التمسك بانقضاء الدين...إلخ. لكن قد يحدث أن يكون الدين غير مذكور في عقد الرهن، وفي هذه الحالة فإن الدائن المرتهن لكي يستطيع التنفيذ وجب عليه استصدار حكم بثبوت الدين في ذمة المدين، وفي هذا الوضع فإن دفوع الحائز يختلف نطاقها وفق الحالتين الآتيتين:

الحالة الأولى:إذا كان الحكم بثبوت الدين قد صدر قبل تسجيل سند الحائز، فهنا لا يستطيع الحائز أن يتمسك بالدفوع التي كان بإمكان المدين أن يتمسك بها قبل صدور الحكم، لكن يحق له التمسك بالدفوع التي نشأ أساسها في مرحلة لاحقة لصدور الحكم، مثل أن يقوم المدين بالوفاء أو المقاصة مع الدائن بعد صدور الحكم فهنا يستطيع الحائز أن يدفع في مواجهة الدائن المرتهن بانقضاء الرهن على أساس انقضاء الدين.

الحالة الثانية:إذا كان الحكم بثبوت الدين قد صدر بعد تسجيل الحائز لسنده، فهنا يحق للحائز التمسك بالدفوع التي كان بإمكان المدين التمسك بها قبل صدور الحكم، بالإضافة إلى الدفوع التي تستند إلى أسس نشأت بعد صدور الحكم مثل الدفع بانقضاء الرهن لقيام المدين بالوفاء (المادة 924ق. مدني).

المطلب الثاني : نتائج إجراءات نزع الملكية

إذا لم يستطع الحائز أن يتفادى تنفيذ الدائن المرتهن عليه سواء بالوسائل التي ذكرناها أو الدفوع، فإن العقار المرهون يعرض للبيع في المزاد العلني بعد انقضاء أجل شهر من يوم تبليغ أمر الحجز العقاري للمدين(المادة 725- 726من قانون الإجراءات المدنية والإدارية). والبيع بالمزاد العلني قد ينتج عنه رسو المزاد على الحائز، كما قد ينتج عنه رسو المزاد على غير الحائز وسنتاول الحالتين فيما يلي

الفرع الأول: رسو المزاد على الحائز

إذا دخل الحائز المزاد وتقدم بعطاء لم يزد عليه أحد، فإن المزاد يرسو على الحائز وتستقرله الملكية بعد أن كانت مهددة بالزوال، ويزول الرهن عن العقار بعد قيام الحائز بدفع المبلغ إلى الدائنين أو إيداعه الخزينة العمومية، والحائز تستقر له الملكية بموجب سنده الأصلي ولذلك فهو لا يحتاج إلى تسجيل حكم مرسي المزاد.

الفرع الثاني: رسو المزاد على غير الحائز

إذا رسى المزاد على شخص أجنبي فإن هذا الأخير تنتقل إليه الملكية من الحائز بموجب حكم مرسي المزاد، ويزول الرهن عن العقار بعد قيام هذا الشخص بدفع المبلغ الذي رسى به المزاد إلى الدائنين أو إيداعه الخزينة العمومية، اما إذا زاد ثمن العقار على ما هو مستحق للدائنين فإن الزيادة تكون للحائز(المادة 928 ق. مدني).

الهوامـــــــش:

[1]- **(ابو السعود) رمضان و(زهران) همام** ،التأمينات الشخصية والعينية،دار المطبوعات الجامعة،الاسكندرية 1998،ص 75.

[2]- والأصل ان يتم قضاء الديون إختياريا من جانب الحائز،غير ان المشرع قد الزم الحائز بالوفاء بالديون المضمونة في حالتين:

الحالة الأولى:حيث يكون مستحقا حالا في ذمة الحائز بسبب ملكية العقار مبلغ(لم يتم الوفاء به بعد للبائع) كافي للوفاء بكامل الديون المضمونة بالعقار،ففي هذه الحالة يحق لأي من الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه بشرط ان يكون سند ملكية الحائز قد تم تسجيله.

الحالة الثانية:حيث يكون الدين الذي في ذمة الحائز بسبب إكتسابه ملكية العقار غير مستحق الآداء ،او كان أقل من الديون المستحقة للدائنين أو مغايرا لها ،ففي هذه الحالة لا يجبر الحائز على الوفاء بهذه الديون إلا إذا اتفق الدائنون جميعا على أن يطالبو الحائز بالوفاء لهم بما في ذمته بقدر ما هو مستحق لهم.**انظر،المرجع نفسه**،ص408-409.

[3]- **المرجع نفسه**،ص414.

[4] **- انظر،(السنهوري)عبد الرزاق**،الوسيط في شرح القانون المدني،الجزء العاشر،دار إحياء التراث العربي 1970،فقرة297،ص562.

[5] - **المرجع نفسه**،ص566.

[6] - **انظر** في الحكمة من التخلية أيضا ، **(ابو السعود) رمضان و(زهران) همام**،المرجع السابق،ص426.

* - يجب مراعاة النصوص الخاصة والمنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية والادارية والمنظمة للبيع بالمزاد العلني،انظر المواد من 753 الى 759 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18صفر عام 1429 الموافق ل25 فبرايرسنة 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.